

OPINIA

Kredyty frankowe: rozwiązanie bez emocji



Krzysztof Czerkas

były członek Zarządu BRE Banku Hipotecznego

Wyprowadzaniu rozwiązań na problemu kredytów we franku szwajcarskim (CHF) nie sprzyja brak rzetelnej odpowiedzi na pytanie, kim jest i czym tak naprawdę dysponuje przeciętny polski frankowicz. Jakoś nie przekonuje mnie wygodna dla sektora bankowego teza, że frankowiczem jest zamozny i sprytny zarazem lening z Miasteczka Wilanów, który kupił za kredyty w CHF kilka mieszkań na wynajem. Punktem startu do odwołania na fundamentalne pytanie dotyczące polskiego frankowicza może być opublikowany niedawno raport NBP o zamozności Polaków.

Kredyty w CHF rodzą dla sektora bankowego w Polsce wiele problemów. Pierwszym z nich jest wadliwa struktura aktywów i pasywów naszego sektora bankowego (tzw. długa pozycja walutowa). Kolejnym - coraz większe problemy z refinansowaniem kredytów we franku szwajcarskim oraz problem braku w bankach w Polsce dopasowania czasowego aktywów i pasywów. Finansowanie akcji kredytowej obligacjami i listami zastawnymi ma wciąż z nas znaczenie marginalne. Trzeba także pamiętać, że zgodnie z raportami BFG udział kredytów na cele mieszkaniowe stanowi w polskim systemie bankowym znaczący odsetek aktywów bankowych w odróżnieniu od innych państw UE. Sąd pogorszenie jakości portfela kredytów mieszkaniowych może silnie oddziaływać na wyniki polskich banków, naruszając wtedy ich bazę kapitałową, co ujemnie wpływa na ich wskazówki wypłacalności.

Problemem kredytów frankowych to kwestia zdolności kredytobiorców do ich spłaty. Istotne są dwie kwestie: długaofolowa stabilność dochodów kredytobiorcy oraz proporcja wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, czyli wartości kredytowanej nieruchomości (określana jako LTV). Ten drugi aspekt przeważnie znikną z raportu NBP o zamozności polskich gospodarstw domowych nie podejmuje również szerzej tematu proporcji wartości kredytów hipotecznych do wartości zabezpieczenia (LTV). Dlatego odwołam się tu do danych KNF. Na koniec 2014 r. było 215,6 tys. kredytów o LTV powyżej 80 proc., a ich łączna wartość wynosiła 78,8 mld. Jednocześnie według KNF

144,6 tys. kredytów CHF o wartości 56,5 mld zł miało LTV przekraczające 100 proc., a przeciętna wartość takiego kredytu wynosiła 390,8 tys. zł (na koniec 2014 r. w portfelach było również 80,6 tys. kredytów złotych oraz 21,5 tys. kredytów w innych walutach, w przypadku których LTV przekraczało 100 proc.). Czyniąc dalej KNF: w związku z obserwowanym w styczniu 2015 r. osłabieniem złotego względem franka można szacować, że liczba kredytów CHF o LTV przekraczającym 100 proc. wzrosła wtedy do około 179,4 tys., a ich wartość do około 76,5 mld zł. Z danych KNF statystyczny wynika, że problem kredytów w CHF dotyczy blisko 1 mln osób (zakładając czteroosobowe gospodarstwa domowe). Jest się zatem kim zajmować. Raport NBP o stanie zamozności polskich gospodarstw domowych podaje jedną informację istotną z punktu widzenia problemu kredytów w CHF: Aktywna finansowa mają w przypadku polskich gospodarstw domowych (mediana 2,1 tys. euro) mniejsze znaczenie jako składnik

ich całkowitego majątku, niż ma to miejsce w stronie euro (mediana 11,4 tys. euro), stanowiąc ok. 5 proc. łącznej wartości aktywów, wobec ok. 15 proc. dla strefy euro. Nie wierzę, by transferzy z zagranicy do polskich gospodarstw domowych lub dochody z starej strefy radykalnie zmieniły cytowane proporcje.

Wskazana przez NBP mediana aktywów finansowych może być też niewystarczająca, aby gospodarstwo domowe mogło oddać bankowi, który udzielił kredytu w CHF, korzystcy odniesione wskutek korzystania z tańszego, bo niżej oprocentowanego, kredytu w PLN. Przypomnę, że takie pomysły pojawiały się ze strony KNF na początku 2015 r.

Gospodarstwa domowe w Polsce w przypadku utraty pracy w oparciu o swe oszczędności mogą kontynuować obsługę kredytu przez dość krótki okres. Te oszczędności są jednak za małe, aby poprawić LTV np. przez jednorazową spłatę kredytu. Badanie przeprowadzone przez Związek Banków Polskich w listopadzie 2014 r. wskazuje, że 42 proc. polskiego społeczeństwa nie oddałby zadanych kwot. Raport NBP wskazuje przy tym na znaczną koncentrację majątku w Polsce - 10 proc. gospodarstw domowych posiada 37 proc. majątku.

Jestem zdania, że powinna być wdrożona ustawa o pomocy frankowiczom, ale po rzetelnych analizach jej skutków ekonomicznych. Przedstawię własny pomysł na rozwiązanie tego problemu. Oto jego założenia:

Nie przekonuje mnie teza, że frankowicz to zamozny i sprytny lening z Miasteczka Wilanów, który kupił za kredyt w CHF kilka mieszkań na wynajem

A. Kredytobiorcom o LTV powyżej 100 proc. mającym kredyty w CHF (ale też w euro lub w dolarze) i niemającym dochodów w walucie obcej, na którą opiewa kredyt, powinno się ustawowo przewalutować kredyty po średnim kursie NBP ze stycznia 2015 r., tj. sprzed skokowej deprecjacji złotego wobec CHF. Dotyczyłoby to kredytobiorców wykorzystujących zakupioną za kredyt nieruchomości wyłącznie na własne cele mieszkaniowe. Wszelkie spłaty od momentu przewalutowania banki na poczet spłat kapitału, aż LTV nie będzie na poziomie 75 proc. Ta możliwość dotyczyłaby także kredytobiorców w PLN mających LTV powyżej 100 proc. Niektórzy na grupie klientów, którzy mają oszczędności, mogłoby to zrobić jednorazowo. Na poczet spłat kapitału kredytów powinny zostać zaliczone wykupione przez kredytobiorców ubezpieczenia niskiego wkładu własnego oraz spłaty nadwyżkowe kapitału i odsetek po 1 lutego 2015 r. dokonywane po bieżącym kursie, a także środki z polisokatek, do których zakupu kredytobiorcy hipoteczni byli zmuszani w części banków. Ich wykup byłby bowiem warunkiem uzyskania kredytu hipotecznego o LTV równej lub większej niż 100 proc.

B. Wszystkim kredytobiorcom terminowo obsługującym swe kredyty hipoteczne należałoby dać możliwość odliczania części odsetek od podstawy opodatko-

wania PIT, aby zadbać o elementarną sprawiedliwość społeczną (z wyjątkiem kredytobiorców korzystających z rozwiązań opisanych w punkcie A).

C. Jeśli kredytobiorca nie ma możliwości dalszej spłaty kredytu, bo nie ma stabilnych dochodów, powinien mieć możliwość sprzedaży nieruchomości po cenie wyznaczonej przez ustawę specjalnym funduszem inwestycyjnym utworzonym przez BFG. Polskie Inwestycje Rozwojowe i banki najbardziej wykspostowane na kredyty w CHF lub na kredyty, gdzie LTV jest większe niż 100 proc. Na potrzeby utworzenia takich funduszy można użyć też środków wpłaconych przez banki na Fundusz Wspierania Kredytobiorców utworzony na jesieni 2015 r. Sprzedaż nieruchomości takiejemu funduszowi inwestycyjnemu w całości rozliczałaby zadłużenie hipoteczne kredytobiorców wobec banków. Kredytobiorca powinien mieć opcję wynajmu nieruchomości, o ile nie miał większych opóźnień w spłacie kredytu (np. trzymiesięcznych zaległych rat). Miałyby też prawo pierwokupu swej dawnej nieruchomości od tych funduszy, ale po aktualnej cenie rynkowej. Ta możliwość dotyczyć powinna wszystkich kredytobiorców hipotecznych i tych zadłużonych w CHF, i tych, którzy mają kredyty w euro, dolarach czy złotych, którzy od pewnego czasu mają nierytmiczne dochody lub nie mają ich wcale. Zbycie nieruchomości obowiązkowo należałoby dać kredytobiorcom zwolnienie podatkowe.

D. Na finansowanie działań opisanych w punkcie C można byłoby przeznaczyć część środków przeznaczonych przez państwo na wykup przez BGK mieszkań na wynajem, środki z Funduszu Wspierania Kredytobiorców, a może i środki z zapowiadanego podatku bankowego, który wtedy zyskiwałby dodatkowe uzasadnienie. Podatek bankowy służyłby wtedy celom ściśle związanym z sektorem bankowym (rozwiązanie problemu kredytu w CHF).

Podkreślam, że aby ewentualna ustawa dotycząca rozwiązania problemu frankowiczów nie została zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego (pod warunkiem że nie będzie on dla rządzącego PIS maszyną do potwierdzania zgodności z konstytucją uchwalanego kontrowersyjnego prawa gospodarczego), że nierównomiernie traktuje kredytobiorców, konieczne jest danie pozostałym kredytobiorcom rekompensaty w postaci ulg podatkowych. Byłby to więc powrót do możliwości odpisywania od podatku lub od dochodu odsetek od kredytów hipotecznych. Podatek bankowy powinien rekompensować budżetowi te straty. Innym źródłem rekompensaty mogłyby być ewentualne wpływy z podatków pośrednich, gdy kredytobiorcom pozostawi się większe dochody do dyspozycji. Powinno to pobudzić konsumpcję, a więc i przyczynić się do wzrostu wpływów z VAT. Ale to wszystko wymaga precyzyjnych symulacji dla potwierdzenia tej tezy.

\*\*\*

Krzysztof Czerkas - dr nauk ekonomicznych, długoletni pracownik sektora bankowego. W latach 90. był dyrektorem departamentu restrukturyzacji w Powstającym Banku Kredytowym. Ma licencję syndyka/doradcy restrukturyzacyjnego. Prowadzi obecnie podmioty zajmujące się restrukturyzacją podmiotów gospodarczych i osób fizycznych oraz szkoleniami. Kupił za kredyty w CHF mieszkanie na wynajem, a LTV wynosi 50 proc.

WIG30

Table with columns: nazwa, kurs (zł), zmiana (%) (1 tyg.), zmiana (%) (3 m.). Lists various stock indices like WIG30, WIG20, WIG40, etc.

Kursy walut NBP

Table with columns: waluta, kod waluty, kurs zmienny, zmiana (%). Lists exchange rates for USD, EUR, GBP, etc.

Tabela nr 12/A/NBP/2016
\*Dotyczy: Austrii, Belgii, Cypru, Estonii, Finlandii, Francji, Grecji, Hiszpanii, Holandii, Irlandii, Luksemburga, Malty, Niemiec, Portugalii, Włoch, Szwajcarii i Słowenii

Depozyty 19.01.2016 r.

Table with columns: WIBOR, 1 miesięc, 3 miesięc, 6 miesięc, 12 miesięc. Shows interest rates for various terms.

Table with columns: LIBOR - EUR, 1 miesięc, 3 miesięc, 6 miesięc, 12 miesięc. Shows LIBOR rates for EUR.

Table with columns: LIBOR - CHF, 1 miesięc, 3 miesięc, 6 miesięc, 12 miesięc. Shows LIBOR rates for CHF.

Table with columns: Informacje o prenumeracie, 12 miesięc, 6 miesięc, 3 miesięc. Provides subscription information.

INFOR logo and contact information for Władysław Działocha, Czestochowa, including phone and email addresses.

Dziennik Gazeta Prawna contact information, including editorial office, advertising, and distribution details.

Barcode and ISSN information for Dziennik Gazeta Prawna.